

第8回 芝樋ノ爪及び芝4・5丁目地区まちづくり協議会 議事要旨

(1) 日時

平成25年5月30日(木)午後2時～3時15分

(2) 場所

芝公民館講座室

(3) 出欠者(会員数18名)

- ・会 員：9名(欠席者10名)
- ・事務局：川口市5名、㈱首都圏総合計画研究所3名

(4) 議事次第

- 1) 開会
- 2) 前回の協議内容の確認
- 3) 今後の進め方について
- 4) 地区計画(事務局たたき台案)について
- 5) 次回の予定
- 6) 閉会

【配布資料】

- ・次第
- ・資料1：前回の協議内容の確認
- ・資料2：今後の進め方について
- ・資料3：地区計画(事務局たたき台案)について
- ・参考資料：協議会名簿
- ・参考資料：平成25年度の進め方(案)



当日の意見交換の様子



当日の意見交換の様子

(5) 議事概要 (: 協議会員、 : 事務局)

1) 開会

2) 前回の協議内容の確認

「事務局より資料説明」
特に意見なし

3) 今後の進め方について

「事務局より資料説明」

【意見】

: 今後の進め方について、当初予定のスケジュールとほぼ同じであれば、事務局案のとおりで良い。

: 今後の進め方については、当初の予定どおりとなっている。

決定事項

今後の進め方については、事務局案(資料2、及び参考資料(平成25年度の進め方(案))のとおりとする。

4) 地区計画(事務局たたき台案)について

「事務局より資料説明」

【意見】

(地区施設について)

: 住市総事業整備計画図では、地区施設として位置づける案となっている主要区画道路7号(芝本町通りとの交差部)から芝樋ノ爪小学校への避難経路がいくつかの曲がり角を経るルートとなっているが、曲がり角を少なくしたルートも考えられるのではないかと。

: 当地区は、南北方向に幅員8m以上の道路が多いが、東西方向には幅員8m以上の道路が少ない。そこで、住市総事業整備計画では、日常時、及び被災時における芝樋ノ爪小学校(避難所)へのアクセスを踏まえ、東西方向に幅員8mとして拡幅整備を行う路線を2路線位置づけている。ご指摘のルートについては、人が歩いて逃げるための避難経路としての位置づけがされおり、現況幅員は6m程度である。

主要区画道路7号については、戸田用水遊歩道までを幅員8mとして拡幅整備できると理想的ではあるが、現実的には難しい。なお、当地区の皆さまからの要望があれば、将来的に検討することも考えられる。

: 都市計画道路南浦和前川線や地区施設として位置づける案となっている主要区画道路6号、及び7号には街路灯があるので、拡幅整備をするのであれば、当方の商店会としては早めに撤去をしたいと思っている。

: 主要区画道路6号、及び7号は、10年間での拡幅整備を予定しているが、10年間で整備が完了しないこともあり得る。当協議会は、10年、15年後も続いていくことが考

えられるので、道路整備の進捗状況は協議会の場で随時お伝えする。

(建築物等の高さの最高限度について)

：事務局たたき台案では、近隣商業地区 A、及び近隣商業地区 B における建築物等の高さ最高限度をなぜ 16m としたのか。

：近隣商業地区 A、及び近隣商業地区 B では、高さの最高限度を 16m 未満とすることも検討したが、現在の都市計画では近隣商業地域となっており、高い建物が建つことも想定した位置づけとなっている。そこで、高い建物を建てることを前提に土地を所有している方がいる可能性もあるので、16m という数値とした。なお、12m などの数値とすると低層の住居専用地域並みの規制となってしまう。

：近隣商業地区 A では、10 階建てのマンションが建設中であるので、地区計画で高さの最高限度を 16m や 22m としてしまうと、5 階建てや 7 階建てが上限となり、10 階建てのマンションと建物の高さが揃わなくなるのではないかと懸念されている。近隣商業地区 A は、幹線道路である芝中央通り沿道であるので土地の高度利用も考慮するべきである。一方で、近隣商業地区 B は近隣商業地域ではあるが、現在の土地利用の大半が住居系であるので、事務局が言われるように、高さの最高限度をなるべく低くすることも納得がいく。

：本日の協議会で事務局たたき台案に対する結論を出して頂くことは予定していないので、当案を基に協議会としてどのような規制が良いかを検討して頂きたい。なお、現在建っている建物は、地区計画の策定後においても現在と同じ高さまで建て替えることが可能になるようにしてはどうかと考えている。

：地区計画を策定することによって建物の高さが揃わなくなることは致し方ない。現在の居住者が低層の住宅地を望んでいるのであれば、高さの最高限度を低くするべきであろう。建築物には耐震基準があるが、当基準の策定以前から建っている建物については既存不適格として、耐震基準に則しなくても良いこととなっている。新たな規制を設けるということは、建築時期によって建築物に差異が生じることを前提として考えていくべきだ。事務局たたき台案は、現在の高さの最高限度よりも低い数値とする案であるので、協議会での検討の跡が見受けられていて良い。

：商業地区では、高さの最高限度を 45m としているのだから、商業地域ではあるが、高さ 45m の建物が建つことによって近隣住民と日影に関する問題が起きるのではないかと懸念されている。

：高さ 45m の建物であると 14 階建て程度となる。しかし、商業地区の裏側である住居地区 A などにおいては建築基準法による日影規制があるので、商業地区であっても 45m まで建築することができないかもしれない。

：地区計画で高さの最高限度を定めても、敷地の状況によっては日影規制などによって最高限度まで建築することができないことを知って頂きたい。

：ご指摘のとおり、日影規制や道路斜線制限、隣地斜線制限などによって高さの最高限度まで建築することができないことが多くなると思われる。

(垣又はさくの構造の制限について)

：垣又はさくの構造の制限は、事務局たたき台案で決まったということか。

：垣又はさくの構造の制限についても事務局たたき台案で決まったということではなく、当案を基に協議会で検討をして頂きたい。

：生垣は、火災時に延焼の可能性があり危険であると思う。

：都市計画道路南浦和前川線を整備することによって、歩道が当方の建物の近くまで寄り、歩行者から建物内が見えてしまうので、透視可能な材料にはしたくない。幹線道路沿いについては、歩行者が多いことを踏まえた制限内容としてはどうか。

：事務局たたき台案は、地区区分ごとに制限内容を設けているが、地区区分ごとに制限内容を同一にする必要もないので本日のご意見を踏まえて、事務局の方でも再検討をしたい。

：透視可能なフェンスの高さは、震災時の道路への倒壊の危険性を防止する面において有効な高さと防犯面において有効な高さで両立が難しい。

：耐震性を高めたブロック塀であれば、多少高さが高いブロック塀であっても震災時に倒壊する可能性が低くなるのではないか。

：垣又はさくの構造の制限を検討していくうえで、現在のブロック塀の耐震性を調査することはあるのか。

：都市計画道路南浦和前川線沿道における現在のブロック塀の耐震性調査などの予定はない。

：垣又はさくの構造の制限の目的のひとつとして緑化の推進があるので、水路沿いを生垣にして、景観面に配慮した地区にしていくと良い。一方で、都市計画道路南浦和前川線など当地区の幹線道路沿道では、玄関と駐車スペースを設けることで生垣を設けるスペースを確保できない敷地が多くなるだろう。

5) 次回の予定

決定事項

今回は、7月19日(金)14時からとする。場所は、芝公民館会議室1・2とする。

テーマは、地区計画(事務局たたき台案・その2)についてとする。

6) 閉会

以上